

Courtagefrei

TOP FOUR BACHSTRASSE

Exposé

Freie Eigentumswohnung | Wohnung 23 | DG
Bachstraße 25-27 | 22083 Hamburg-Barmbek-Süd



Exklusive Dachgeschosswohnungen in Barmbek-Süd

Das gepflegte Mehrfamilienhaus in der Bachstraße 25–27 überzeugt durch zeitgemäßen Wohnkomfort sowie ein großzügiges Gartengrundstück. Durch den hochwertigen Ausbau des Dachgeschosses sind vier neue Eigentumswohnungen entstanden. Das Objekt wurde energetisch saniert und verfügt über eine moderne Elektroinstallation sowie hochwertige Aluminium-Hauseingangstüren. Der lebendige Stadtteil Barmbek-Süd bietet ein attraktives Wohnumfeld mit grünen Parkanlagen, vielfältiger Gastronomie und zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe. Über die nahegelegene U-Bahn-Station ist die Hamburger Innenstadt schnell und bequem erreichbar.



Zur Projekt-
website

Die Wohnung



Wohnung 23 | DG

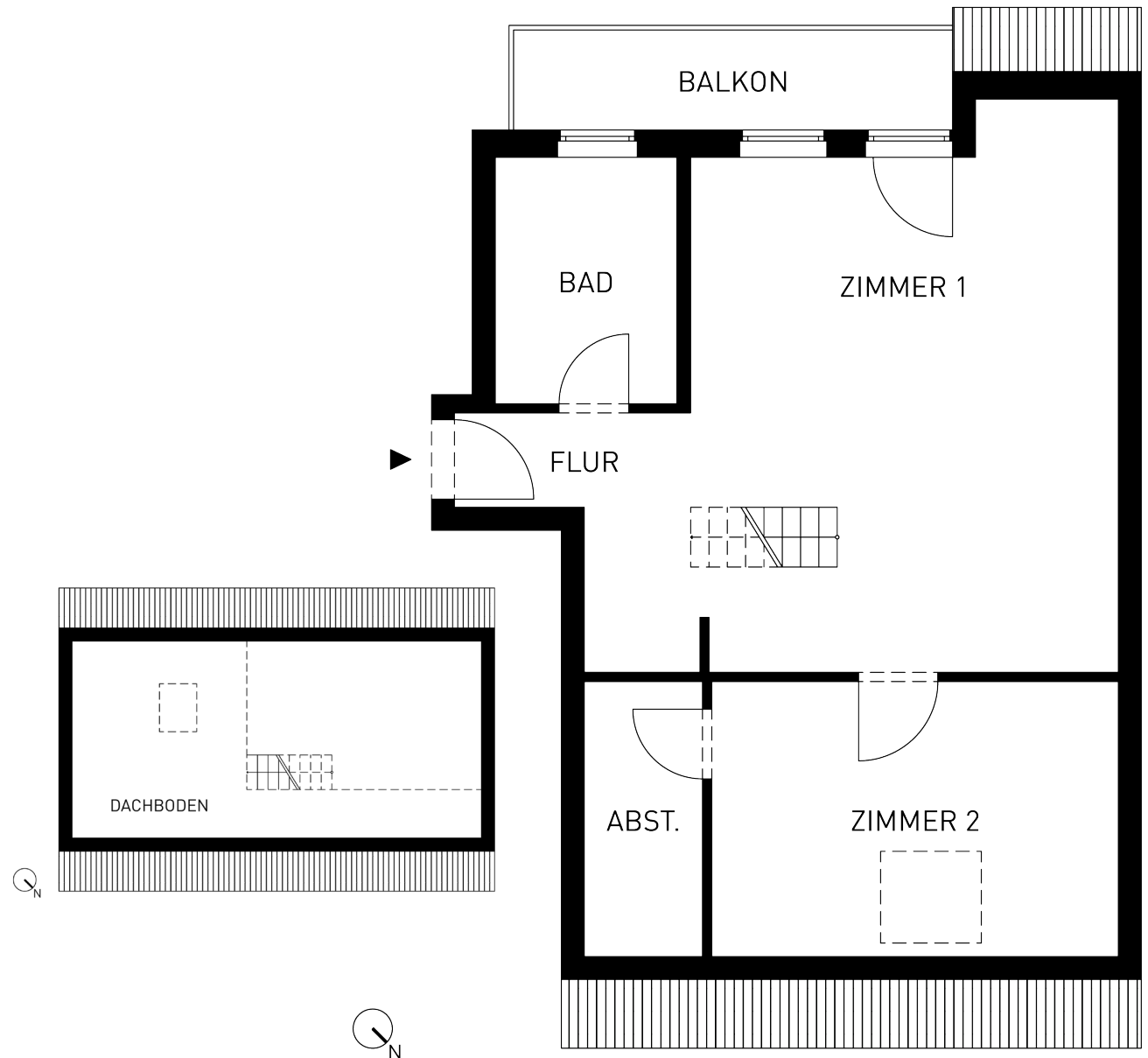
- Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung
- LED-Deckenspots in Flur und Badezimmer
- Glatt gespachtelte Wände
- Einbauküche mit u.a. Geschirrspüler, Kühl-Gefrierkombination & Induktionskochfeld
- Badezimmer mit großformatigen Fliesen und Waschtischunterschrank

Typ	Neubau-Dachgeschosswohnung
Status	Frei
Kaufpreis	440.000,00 €
Wohn- / Nutzfläche	67,86 m²
Wohnfläche	51,45 m²
Nutzfläche	16,41 m²
Hausgeld	In Erstellung
Verfügbarkeit	Sofort
Zimmer	2 + Spitzboden
Badezimmer	Vollbad mit Fenster
Küche	Einbauküche vorhanden
Abstellraum	1 x Wohnung
Balkon	1 x Südwest



Wohnung 23 | DG

Flur / Zimmer 1	30,44 m ²
Zimmer 2	9,94 m ²
Bad	5,42 m ²
Abst.	2,87 m ²
Balkon (50% von 5,56 m ²)	2,78 m ²
Wohnfläche gesamt	51,45 m²
Nutzfläche Dachboden (Grundfläche)	16,41 m ²
Wohn-/ Nutzfläche gesamt	67,86 m²



Die Pläne sind nicht maßstabsgetreu und dienen nur zur Ansicht. Detaillierte Grundrisse stellen wir Ihnen gern zur Verfügung.



Das Objekt





Moderne Dachgeschosswohnungen im Komponistenviertel

- Gepflegtes Mehrfamilienhaus, 1943 erbaut und 1953 wieder aufgebaut
- Energetische Sanierung im Jahr 2011
- Hochwertiger Dachgeschossausbau in 2026
- Attraktives Gartengrundstück
- Einkaufszentrum „Hamburger Meile“ in fünf Gehminuten erreichbar
- U-Bahn-Station Mundsburg (U3) fußläufig erreichbar
- Außenalster und Bachpark in kurzer Entfernung



Objektdetails

- Hochwertiger Ausbau des Dachgeschosses: Vier neu entstandene Eigentumswohnungen
- Umfangreiche Sanierungsarbeiten in 2011:
 - Energetische Sanierung von Dach, Vorderfassade, Heizungsanlage
 - Dämmung Kellerdecke
 - Erneuerung der Hauselektrik
 - Aluminium-Hauseingangstüren
- 4 Einzelgaragen im Hinterhof

Baujahr	1943/1953 (DG-Ausbau in 2026)
Geschosse	4 + Dachgeschoss
Wohneinheiten	4 Neubau-Dachgeschosswohnungen
Wohnungen	2-Zimmer
Wohnungsgrößen	36 m² bis 65 m²
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergieverbrauch	100 kWh (m 2*a)
Energieträger	Fernwärme
Energieeffizienzklasse	D
Baujahr Wärmeerzeuger	2011

Die Lage

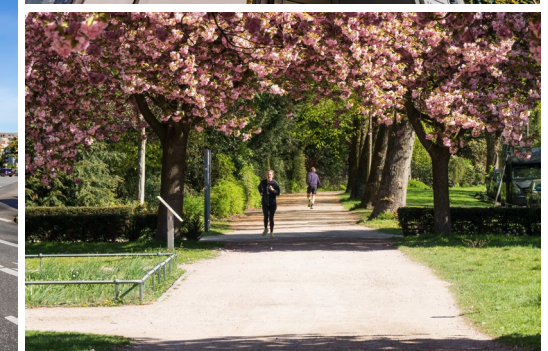
Barmbek-Süd – Wohnquartier zwischen Alster und Stadtpark

Der Begriff Komponistenviertel beruht ursprünglich auf einem Missverständnis: Die Bachstraße wurde nicht nach dem Komponisten benannt, sondern nach dem nahen Osterbekkanal. Heute zählt das Quartier mit seinen gepflegten, mehrgeschossigen Wohnhäusern aus verschiedenen Epochen zu den gefragten Wohnlagen Hamburgs.

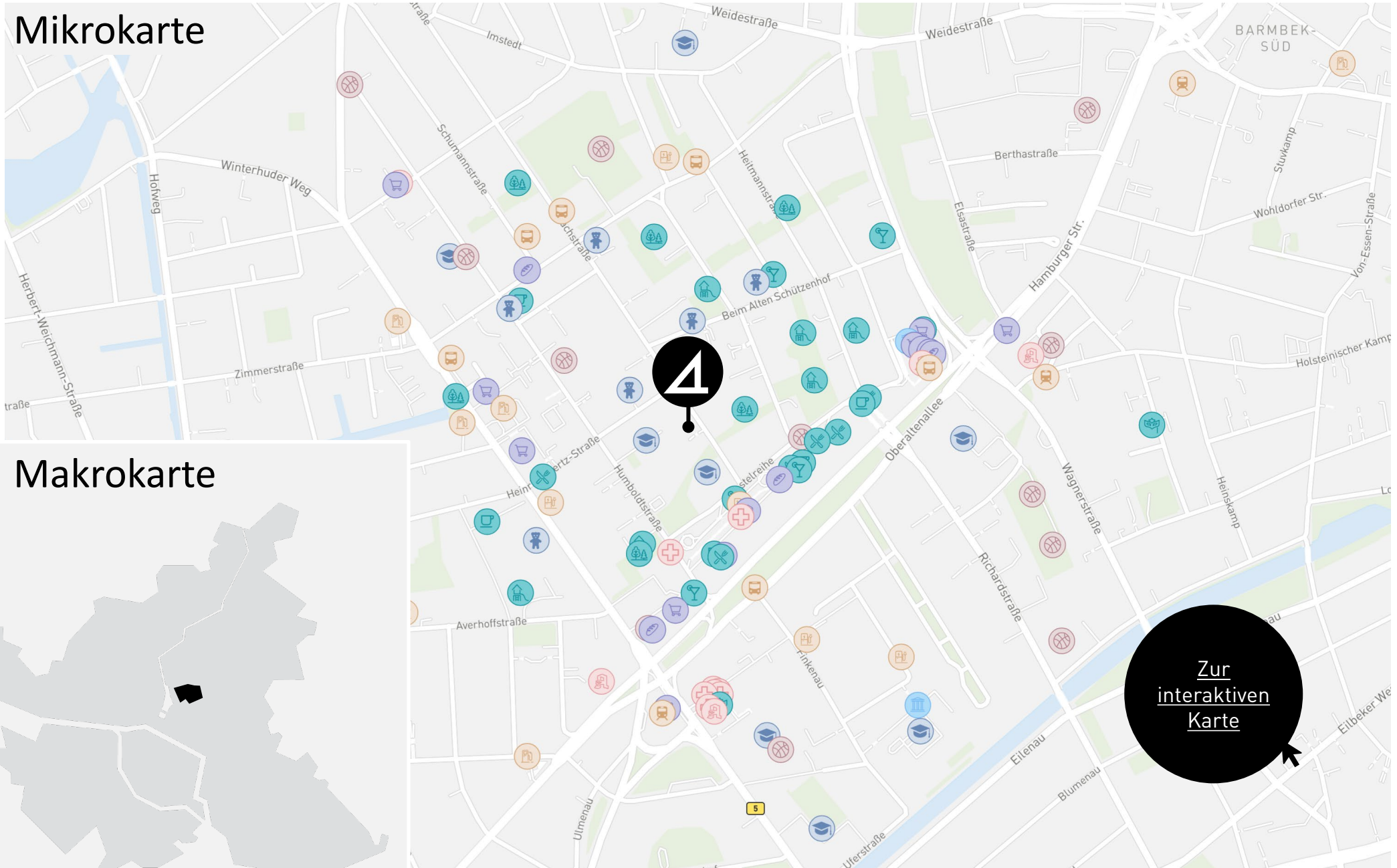
Barmbek-Süd überzeugt durch seine zentrale Lage zwischen Alster und Stadtpark sowie eine gewachsene, vielseitige Infrastruktur: Kitas und Schulen aller Schulformen, Sportvereine und ein breites gastronomisches Angebot prägen den Stadtteil. Für den täglichen Bedarf und darüber hinaus sorgen die über 150 Shops der Hamburger Meile.

Der Johannes-Prassek-Park, der Osterbekkanal und die nahe gelegenen Alsterläufe bieten vielfältige Möglichkeiten für Freizeit und Erholung. Auch die Bartholomäus-Therme befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft.

Die U-Bahn-Haltestelle Mundsburg ist in rund fünf Gehminuten erreichbar, mehrere Bushaltestellen befinden sich im direkten Umfeld. Mit dem Auto sind sowohl die Hamburger Innenstadt als auch der Flughafen in etwa 15 Minuten erreichbar.



Mikrokarte



Makrokarte



[Zur
interaktiven
Karte](#)

Kontakt



Leopold Knies

Junior Projektmanager

+49 40 411725 - 28

lk@zht-k.de

[zht-k.de](https://www.zht-k.de)

ZINSHAUSTEAM & KENBO

Projektvermarktung GmbH

Bernhard-Nocht-Straße 99

20359 Hamburg



Courtage/ Kaufnebenkosten

Unsere Leistung im Rahmen der Verkaufs- und Transaktionssteuerung wird vom Verkäufer bezahlt und ist insofern für den Käufer courtagefrei. Grunderwerbsteuer, Notar- und Gerichtskosten sind vom Käufer zu tragen.

Haftungsausschluss

Die Angaben in diesem Exposé zu dem angebotenen Objekt stammen sämtlich und ausschließlich von dem Veräußerer. Die ZINSHAUSTEAM & KENBO Projektvermarktung GmbH hat die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben, insbesondere die Größenangaben sowie das Bestehen oder Nichtbestehen einer etwaigen Baugenehmigung nicht eigenständig geprüft. Aus diesem Grund wird hiermit eine Haftung der ZINSHAUSTEAM & KENBO Projektvermarktung GmbH für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität der in diesem Exposé enthaltenen Angaben ausgeschlossen. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

[Zur Projekt-
website](#)